



MANUAL
TÍTULO DE CAPITALIZAÇÃO
GARANTIA DE ALUGUEL



Conteúdo

O que é o Título de Capitalização - Garantia de Aluguel?	3
Sugestões de cláusulas para inserção no contrato de locação	7



O que é o Título de Capitalização - Garantia de Aluguel?



O que é o Título de Capitalização - Garantia de Aluguel?

No Brasil, é muito comum, nas relações de locação, que o proprietário, exija do inquilino, garantias para o cumprimento das obrigações contratuais. Na maioria dos casos, a garantia é condição indispensável para a celebração de um contrato de locação. A Lei 8245/91, a Lei do Inquilinato, dispõe, em seu artigo 37, as espécies de garantias locatícias aceitas para contratos. São elas: caução, **título de capitalização**, fiança, seguro de fiança bancária e cessão fiduciária de quotas de fundos de investimento.

O Garantia de Aluguel, é um Título de Capitalização de pagamento único que garante, ao Inquilino, a locação do imóvel desejado sem burocracias ou fiador, além de proporcionar segurança para o Locatário e para a Imobiliária/Proprietário. O Cliente concorre todo mês a dois sorteios pela Loteria Federal, no valor do Título, corrigido pela TR, e conta com a Assistência Residencial totalmente gratuita e tem acesso a uma ampla Rede de Descontos. Disponível em planos de 12 e 15 meses.

Como funciona?

Após a escolha do imóvel a ser alugado, o Inquilino negocia com a Imobiliária/Proprietário o valor da garantia e adquire um Título de Capitalização no mesmo valor, em 12 ou 15 meses, que será caucionado a locação negociada, através de documento de caução. O pagamento do Título é feito por meio de ficha de compensação no banco de sua preferência. O Cliente concorre a 24 (vinte e quatro) chances de sorteio, sendo 02 (duas) por mês, pela Loteria Federal.

Qual o prazo máximo para entrega do Título?

O Garantia de Aluguel tem vigência a contar da data de sua quitação, e os documentos relativos a operação são remetidos em até 15 dias para o Cliente.

Quando e como ocorrem os sorteios?

O Cliente concorre mensalmente, a dois sorteios pela Loteria Federal em extrações realizadas no segundo e último sábado de cada mês, ao longo da vigência do Título.

O Título garante a locação do imóvel por quanto tempo?

O Título tem vigência de 12 ou 15 meses, e o Cliente pode optar por sua renovação automática, que garantirá a locação até o final do contrato.



E se o Título for sorteado?

Se o Título for sorteado, o Cliente receberá gratuitamente, como prêmio, a importância correspondente a uma vez o valor nominal atualizado do Título*. Mesmo que já tenha sido sorteado, o seu Título continua em vigor. Assim o Cliente tem mais chances de ganhar novamente.

* Valor Bruto.

Quando o Cliente começa a concorrer aos sorteios?

No sábado seguinte a quitação da Ficha de Compensação na rede bancária, lembrando que os sorteios acontecem no segundo e no último sábado de cada mês.

Como o Cliente deve proceder caso não receba o Título?

O Cliente deve imediatamente comunicar o ocorrido, através do Serviço de Relacionamento com o Cliente

O que deve ser feito em caso de extravio do Título?

O Cliente deve imediatamente comunicar o ocorrido, através do Serviço de Relacionamento com o Cliente e solicitar a 2a. via dos documentos, fornecendo todos os dados e detalhes sobre o plano contratado.

É possível transferir o Título?

Sim, desde que haja a liberação da caução pela Imobiliária/Proprietário. A transferência deve ser solicitada, por escrito ao Serviço de Relacionamento com o Cliente.

Quanto tempo é preciso esperar para receber o valor total do resgate?

Em no máximo 15 dias úteis, a contar da data da entrada da documentação completa no Serviço de Relacionamento com o Cliente; após o término do contrato de locação ou de liberação da caução com autorização da Imobiliária/Proprietário, o Inquilino recebe o valor total do Título devidamente corrigido ou de acordo com a Tabela de Resgate (vide Condições Gerais 12 meses e Condições Gerais 15 meses), se resgatado antecipadamente.



É possível saber qual será o valor do resgate durante a vigência do Título?

Sim, a qualquer momento. Basta ligar para o Serviço de Relacionamento com o Cliente ou através de solicitação pelo site.

No Título de Capitalização Garantia de Aluguel o resgate final é equivalente ao total aplicado?

Sim. A o final do plano o Inquilino recebe 100% do seu pagamento único, corrigido pela TR, desde que haja a liberação da caução pelo Imobiliária/Proprietário.

O Inquilino pode resgatar o seu Título em qualquer tempo?

Sim, mas só é possível resgatar o Título antecipadamente com a liberação da caução pela Imobiliária/Proprietário e de acordo com a Tabela de Resgate (vide Condições Gerais 12 meses e Condições Gerais 15 meses), após completar no mínimo um mês de vigência.

O Inquilino poderá resgatar o seu Título, antecipadamente, uma vez rompido, amigavelmente o seu contrato de locação?

O Inquilino poderá resgatar o seu Título a qualquer tempo, desde que obtenha a liberação da caução junto a Imobiliária/Proprietário.

Como funciona a Assistência Residencial e a Rede de Descontos?

Esses benefícios exclusivos podem ser encontrados no livreto entregue ao Cliente juntamente com o Título, ou no site Assistência Residencial.

Como contratar?

Preencher a proposta/questionário para contratar o produto.



Quais as vantagens na contratação?

Para o locatário:

- Contratação imediata, sem burocracia e sem análise cadastral.
- Dispensa a necessidade de fiador, evitando constrangimentos e desconfortos.
- Retorno do valor total do Título atualizado pela TR ao final do plano.
- Livre negociação entre locador/imobiliária e locatário.
- Dois sorteios por mês, pela Loteria Federal, concorrendo ao valor do Título em dinheiro.
- Serviços de Assistência Residencial Gratuita*, incluindo chaveiro, vidraceiro, eletricista, encanador, assistência para computador, conserto de eletrodomésticos, entre outros.
- Descontos exclusivos na rede conveniada.
- Renovação automática durante o contrato de locação.

Para o locador/ Imobiliária:

- Solução de locação sem burocracia, exigências ou fiador.
- O valor é acordado livremente entre as partes.
- Renovação automática do Título durante a vigência do contrato de locação.
- Assistência locatícia.
- Em caso de inadimplência, o valor do título pode ser resgatado para quitar as dívidas e prejuízos.
- Sistema exclusivo para emissão das propostas.

Serviços da Assistência Residencial 24 horas

- Chaveiro: perda ou roubo das chaves, para entrada na residência assistida.
- Eletricista: reparação de urgência de energia elétrica e troca de resistência do chuveiro.
- Encanador: vazamento interno que cause ou possa causar alagamento.
- Vidraceiro: reparo de vidros ou cristais de portas e janelas das áreas comuns (externas).
- Assistência Computador: orientação por telefone, para a solução de problemas dos sistemas operacional e aplicativos básicos do computador do cliente.
- Conserto de Eletrodomésticos: conserto de fogão, micro-ondas, geladeira, freezer, máquinas de lavar e secar.
- Assistência Computador: orientação por telefone, para a solução de problemas do sistema operacional e aplicativos básicos do computador do cliente.



Sugestões de cláusulas para inserção no contrato de locação

Cláusula . - DA GARANTIA

Como garantia das obrigações assumidas neste contrato, o(a) LOCATÁRIO(A), por ser de seu interesse, dá em Caução ao(à) LOCADOR(A), o(s) Título(s) de Capitalização de Pagamento Único, no valor nominal total de R\$ (), subscrito(s) junto à SUL AMÉRICA CAPITALIZAÇÃO S.A. - SULACAP, através da(s) Proposta(s) de n.º (s) .

Parágrafo .

Para os fins de aperfeiçoamento da garantia apresentada, conforme estabelecido nesta cláusula, o(a) LOCATÁRIO(A) se obriga a quitar, junto à SUL AMÉRICA CAPITALIZAÇÃO S.A. - SULACAP, no(s) respectivo(s) vencimento(s), o(s) valor(es) relativo(s) ao(s) Título(s) de Capitalização de Pagamento Único, sob pena de caracterizar infração contratual, sujeitando-se às penalidades estabelecidas neste contrato, inclusive multa, sem prejuízo do ajuizamento da competente ação.

Cláusula . DA REAPLICAÇÃO DA GARANTIA

Ao término do prazo de vigência do(s) Título(s), sob pena de quebra de cláusula contratual, o(a) LOCATÁRIO(A) autoriza, desde já, a SUL AMÉRICA CAPITALIZAÇÃO S.A.-SULACAP a reaplicar automaticamente e sucessivamente o valor de resgate do(s) referido(s) título(s) de capitalização, enquanto perdurar o Contrato de Locação, sempre com um novo período de vigência idêntico ao anterior e nas mesmas condições do original, ficando, também, o(s) Títulos(s) oriundo(s) da reaplicação caucionados como garantia deste contrato até seu término.

Parágrafo .

As Partes as comprometem a apresentar uma cópia deste contrato à SUL AMÉRICA CAPITALIZAÇÃO S.A.- SULACAP, com o objetivo de aperfeiçoar a garantia expressa na cláusula e autorizar a reaplicação do(s) Título(s) de Capitalização subscrito(s) pelo(a) LOCATÁRIO(A), conforme cláusula , valendo a cópia deste contrato como instrumento de autorização, não sendo necessário a formalização de nenhum outro instrumento contratual para tanto.



DAGAMA CORRETORA DE SEGUROS

Cláusula . DA LIBERAÇÃO DA GARANTIA

Ao término deste contrato, inexistindo débitos por parte do(a) LOCATÁRIO(A), o(a) LOCADOR(A) se compromete a liberar junto a SUL AMÉRICA CAPITALIZAÇÃO S.A. - SULACAP a caução do(s) Título(s), ficando o(a) LOCATÁRIO(A) livre para reutilizá-lo ou levantá-lo.

Cláusula . DA EXECUÇÃO DA GARANTIA

Existindo débitos relacionados ao presente contrato, o(a) LOCATÁRIO(A) concorda que sendo o título de capitalização a garantia desta relação contratual, fica o(a) LOCADOR(A), desde já, autorizado(a) a resgatar o Título caucionado, perante a SUL AMÉRICA CAPITALIZAÇÃO S.A.-SULACAP, a qualquer momento, mediante emissão de declaração débitos apresentada pelo(a) LOCADOR(A).

Parágrafo .

O(A) LOCATÁRIO(A) concorda que a declaração de débitos para resgate do título dado em garantia poderá ser apresentada mesmo antes do prazo final de capitalização, independentemente de interpelação judicial, devendo, no entanto, ser precedida de notificação extrajudicial por meio físico ou eletrônico.

Parágrafo .

Sendo realizado o resgate em razão da existência de débitos, o(a) LOCATÁRIO(A) concorda que o(a) LOCADOR(A) resgate o valor integral do(s) TÍTULO(S) dado(s) em caução, independentemente do valor total da sua dívida. Neste caso, o(a) LOCADOR(A) se compromete a pagar ao(à) LOCATÁRIO(A) o valor excedente à dívida.

Parágrafo .

O(A) LOCATÁRIO(A) concorda que a sua discordância quanto a existência de débitos não impede o resgate do título pelo(a) LOCADOR(A), neste caso, as Partes concordam que o(a) LOCADOR(A) ficará como depositário(a) do valor, até que a divergência seja resolvida amigável ou judicialmente pelas Partes.

Cláusula . **CLÁUSULA MANDATO**

O(A) LOCATÁRIO(A) constitui a imobiliária como sua procuradora para o fim específico de constituir e desconstituir o(a) corretor(a) responsável pela intermediação da comercialização e manutenção do(s) Título(s) de Capitalização originado(s) da(s) Proposta(s) de n.º (s) .